



09.04.2014

Kaj/10

## § 106

### Arrendegrunder för tomter som hänför sig till Stiftelsen Arcadas och Diakoniyrkeshögskola Ab:s verksamhet (Hermanstad, tomterna 21677/5 och 6)

HEL 2014-001528 T 10 01 01 02

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag bemyndiga fastighetsnämnden att från en av nämnden bestämd tidpunkt till 31.12.2075 utarrendera de planerade tomterna nedan, eller de tomter som bildas av dessa, vilka ingår i förslaget till detaljplaneändring nr 12223 för 21 stadsdelen (Hermanstad) på följande villkor:

1

Årsarrendet för tomten 21677/5 (YU), eller de tomter som bildas av denna, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om byggnader för idrottsverksamhet.

Årsarrendet för tomten 21677/6 (KTYO), eller de tomter som bildas av denna, bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om undervisnings- och administrationslokaler, gemensamma lokaler och lokaler för offentlig service.

I fråga om affärslokaler som eventuellt byggs på tomten 21677/6, eller på de tomter som bildas av denna, bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 motsvaras av priset 25 euro per kvadratmeter våningsyta. I fråga om kontor, utställningslokaler och möteslokaler motsvaras poängtalet av priset 20 euro per kvadratmeter våningsyta och i fråga om lokaler för icke-miljöstörande industri av priset 17 euro per kvadratmeter våningsyta.

Om dispositionen för tomterna 21677/5 och 6, eller för de tomter som bildas av dessa, ändras till exempel med anledning av ändringar i reserveringsbeslutet eller i detaljplanen kan arrendet för tomterna bestämmas utifrån ett pris som motsvarar den nya dispositionen och lämpar sig för ändamålet i enlighet med tomtpriserna ovan.



09.04.2014

Kaj/10

Tomterna 21677/5 och 6, eller de tomter som bildas av dessa, kan bebyggas etappvis och i detta fall tas arrende ut i proportion till den våningsyta som ska byggas.

2

Av arrendet för tomten 21677/5, eller för de tomter som bildas av denna, tas 50 % ut under byggtiden, dock längst till 31.12.2017.

Av arrendet för tomten 21677/6, eller för de tomter som bildas av denna, tas 50 % ut under byggtiden, dock längst till 31.12.2015.

3

Arrendetagaren har köpoption på tomterna 21677/5 och 6 eller på de tomter som bildas av dessa. Köpoptionen gäller i högst fem år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjat. Man kommer senare separat överens om köpesumman för tomten och de övriga villkoren för tomtaffären.

Arrendetagaren kan utnyttja köpoptionen tidigast då det eller de hus som ska byggas på tomten har blivit färdiga i sin helhet och byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt att de tas i bruk.

4

I övrigt gäller sedvanliga arrendevillkor för tomter för affärs- och verksamhetsbyggnader och av fastighetsnämnden eventuellt föreskrivna tillägsvillkor.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12223

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Föredragandens motiveringar

Beslut om tomtreservering

Den i detaljplaneförslaget nr 12223 upptagna tomten för byggnader för idrottsverksamhet (YU) 21677/5 i Hermanstad har reserverats för



09.04.2014

Kaj/10

Stiftelsen Arcada för planering av en idrotts- och gymnastikhall med därtill hörande undervisnings- och testlokaler och för utredning av förutsättningarna att bygga dessa.

Samtidigt har tomten för verksamhetslokaler (KTYO) 21677/6, som ingår i förslaget till detaljplaneändring, gemensamt reserverats för OP-Eläkekassa, OP-Pensionsstiftelsen, Pohjola Försäkring Ab och A-Försäkring Ab för planering av undervisnings- och administrationslokaler och gemensamma lokaler för Diakoniyrkeshögskola Ab och för utredning av förutsättningarna för byggandet av dessa.

### Förslaget till detaljplaneändring

Enligt förslaget till detaljplaneändring för kvarteret utgör tomten 21677/5 kvartersområde för byggnader för idrottsverksamhet i högst två våningar (YU II) och byggrätten på tomten uppgår till 3 500 m<sup>2</sup> vy. Tomten 21677/6 utgör kvartersområde för verksamhetslokaler i högst sex våningar (KTYO VI) och har byggrätt på 12 000 m<sup>2</sup> vy. Avsikten är att anlägga bilplatserna för tomterna till separata tomter.

Grundförhållandena i området är mycket krävande. Tomterna ligger i ett fyllnadsjordsområde där fyllnadsjordens tjocklek ovanför lermarken varierar mellan 4 och 20 meter. Lerskiktet under fyllnadsjorden är 15–20 meter tjockt.

En kopia av förslaget till detaljplaneändring nr 12223 finns som bilaga 1.

### Planerade projekt

Stiftelsen Arcada har brådskande behov av tilläggslokaler för en idrotts- och gymnastikhall och därtill hörande undervisnings- och testlokaler för sina studerande. Avsikten är att motions- och idrottshallen som ska byggas på tomten 21677/5 ska erbjuda motions- och idrottstjänster även för helsingforsare, idrottsföreningar, företag och andra aktörer inom gränserna för det egna bruket. Det är fråga om ett projekt på sammanlagt cirka 3 500–4 000 m<sup>2</sup> vy.

Enligt planerna inleds byggandet på tomterna uppskattningsvis i början av 2015 och byggnaden beräknas bli färdig år 2016.

Diakoniyrkeshögskola Ab samlar sina 1 600 studerande och cirka 140 anställda från campusområdena i Träskända, Grankulla och Helsingfors till ett enda campus som ska byggas, och koncentrerar största delen av sin utbildningsverksamhet till det nya campusområdet.



09.04.2014

Kaj/10

Diakoniyrkeshögskola Ab:s byggnad ska bli färdig år 2015 eftersom undervisningen ska kunna börja i de nya lokalerna räknat från 1.1.2016.

Eftersom projekten är aktuella ska arrendegrunder för tomterna fastställas.

#### Arrendegrunder

Årsarrendet för tomterna 21677/5 och 6 bestäms så att poängtalet 100 motsvaras av priset 16 euro per kvadratmeter våningsyta i fråga om byggnader för idrottsverksamhet, undervisnings- och administrationslokaler, gemensamma lokaler och lokaler för offentlig service. I dagens prisnivå motsvarar detta cirka 304 euro per kvadratmeter våningsyta. Till sin disposition kan tomterna likställas med tomter för allmänna byggnader och prissättningen motsvarar den prissättning som tillämpas för dessa.

I fråga om affärslokaler som eventuellt byggs på tomten 21677/6, eller på de tomter som bildas av denna, bestäms årsarrendet så att poängtalet 100 motsvaras av priset 25 euro (cirka 475 euro/m<sup>2</sup> vy, index 1901). I fråga om kontor, utställningslokaler och möteslokaler motsvaras poängtalet av priset 20 euro (cirka 380 euro/m<sup>2</sup> vy, index 1901) och i fråga om icke-miljöstörande industrilokaler av priset 17 euro (cirka 323 euro/m<sup>2</sup> vy, index 1901).

Arrendenivån i Södra Hermanstad, Arabiastranden och Sörnäsudden i Fiskehamnen samt tomtspecifika faktorer har beaktats i arrendet. De betydligt höga kostnaderna för grundberedning på tomterna har beaktats som en prissänkande faktor i arrendepriset.

Tomterna kan bebyggas etappvis och i detta fall tas arrende ut i proportion till den våningsyta som ska byggas.

Enligt förslaget tas 50 % av tomtarrendet ut under byggtiden, dock längst till 31.12.2015 i fråga om tomten 21677/6 som ska bebyggas först, och längst till 31.12.2017 i fråga om tomten 21677/5 som enligt planerna bebyggs senare.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende nr 18) uppgår årsarrendet för andra än bostadstomter till 5 % av tomtens kalkylmässiga pris.

#### Arrendetid

Tomterna utarrenderas till 31.12.2075, vilket följer den arrendetid som tillämpats i området.



09.04.2014

Kaj/10

## Köpooption

I de långfristiga arrendeavtalen för tomterna inkluderas en köpooption enligt vilken arrendetagaren har köprätt till tomten. Köpooptionen gäller i högst fem år räknat från den dag arrendetiden i arrendeavtalet börjat. Man kommer senare separat överens om köpesumman för tomten och de övriga villkoren för affären.

Arrendetagaren kan utnyttja köpooptionen tidigast då det eller de hus som ska byggas på tomten har blivit färdiga i sin helhet och byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt att de tas i bruk.

Köpooptionen har tidigare ansetts vara viktig av utbildnings- och näringspolitiska orsaker. Att Arcada och Practicum ligger i Arabiastranden, och nu tillsammans med Diakoniyrkeshögskola Ab på Byholmen, förstärker området som ett kraftigt kunskapscenter, vilket har en positiv inverkan på näringsutvecklingen i hela östra innerstaden.

En köpooption i arrendeavtalen stöder för sin del uppnåendet av de för fastighetsväsendet uppsatta målen om försäljningsinkomster.

Förslaget stämmer överens med fastighetsnämndens framställning.

### Föredragande

Stadsstyrelsen

### Upplysningar

Timo Härmälä, stadssekreterare, telefon: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Bilagor

1 Kopio asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12223

## Tiedoksi; Kunnallisvalitus, valtuusto

Kiinteistölautakunta

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.03.2014 § 327

HEL 2014-001528 T 10 01 01 02

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti ehdottaa kaupunginvaltuustolle, että se päättäisi seuraavaa:



09.04.2014

Kaj/10

Kaupunginvaltuusto päättää oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12223 sisältyvät jäljempänä mainitut suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontille 21677/6 tai siitä muodostettaville tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa, toimisto-, näyttely- ja kokoustilojen tilojen osalta 20 euroa ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuustilojen osalta 17 euroa.

Tonttien 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien käyttötarkoituksen muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta käyttötarkoitusta vastaavaa siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Tontit 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra peritään toteutettavan kerrosalan mukaan.

2

Tontin 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2017 saakka.

Tontin 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2015 saakka.

3

Vuokralaisella on tontteihin 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettaviin tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta



09.04.2014

Kaj/10

maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on/ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksissa tavanomaisia liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

#### Käsittely

24.03.2014 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Jussi Pajunen

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 93

HEL 2014-001528 T 10 01 01 02

Kiinteistökartta H4 R3, Kyläsaarenkuja

#### Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutetaan vuokraamaan 21. kaupunginosan (Hermannin) asemakaavan muutosehdotukseen nro 12223 sisältyvät jäljempänä mainitut suunnitellut tontit tai niistä muodostettavat tontit lautakunnan määräämästä ajankohdasta alkaen 31.12.2075 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana urheilutoimintaa palvelevien rakennusten kerrosneliömetrihintana 16 euroa.



Tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

Tontille 21677/6 tai siitä muodostettaville tonteille mahdollisesti toteutettavien liiketilojen osalta esitetään perittäväksi pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 25 euroa, toimisto-, näyttely- ja kokoustilojen tilojen osalta 20 euroa ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuustilojen osalta 17 euroa.

Tonttien 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavien tonttien käyttötarkoituksen muututtua esimerkiksi varauspäätöksen tai kaavan muuttamisen johdosta po. tonttien osalta voidaan käyttää vuokran määräytymisen perusteena uutta käyttötarkoitusta vastaavaa siihen soveltuvaa edellä mainituille tonteille merkittyä hintaa.

Tontit 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettavat tontit voidaan toteuttaa vaiheittain, jolloin vuokra peritään toteutettavan kerrosalan mukaan.

2

Tontin 21677/5 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2017 saakka.

Tontin 21677/6 tai siitä muodostettavien tonttien vuokrasta peritään rakentamisajalta 50 %, kuitenkin kauintaan 31.12.2015 saakka.

3

Vuokralaisella on tontteihin 21677/5 ja 6 tai niistä muodostettaviin tontteihin osto-oikeus, joka on voimassa enintään 5 vuotta maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta. Tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen.

Vuokralaisella on mahdollisuus käyttää osto-oikeutta aikaisintaan, kun tontille rakennettava rakennus/rakennettavat rakennukset on/ovat kokonaisuudessaan valmistuneet ja rakennusvalvontaviranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi.

4

Muuten noudatetaan tonttien vuokrauksissa tavanomaisia liike- ja toimitilarakennusten vuokrausehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.





Lopuksi lautakunta toteaa, että Arabianrannan eteläosassa ns. Toukorannassa sijaitsee ruotsinkielinen Arcada-Practicum-opiskelijakampus. Kampuksen oppilasmäärät ovat kasvaneet, joten Arcada tarvitsee kiireellisesti lisätiloja opiskelijoille tarjottavaa urheilu- ja voimisteluhallia sekä siihen liittyviä opetus- ja testaustiloja varten. Liikuntahallin tarkoitus on tarjota oman käytön mahdollistamissa rajoissa liikuntapalveluja myös helsinkiläisille asukkaille, urheiluseuroille, yrityksille tai muille tahoille. Kysymys on kokonaisuudessaan noin 3 500 - 4 000 k-m<sup>2</sup>:n hankkeesta.

Myös Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n (Diak) tarkoituksena on kehittää toimintaansa osana valtioneuvoston linjaamaa korkeakoulujen rakenteellista kehittämistä. Diak kokoaa 1 600 opiskelijaa ja noin 140 työntekijää Järvenpään, Kauniaisten ja Helsingin kampuksilta yhdelle nyt rakennettavalle kampukselle, jonne keskitetään pääosa sen koulutustoiminnasta. OP-Pohjola-ryhmään kuuluvat OP-Eläkekassa, OP-Eläkesäätiö, Pohjola Vakuutus Oy ja A-Vakuutus Oy toteuttavat perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun Diakille toimitilat pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Hanke toteutetaan vaiheittain, jolloin ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan noin 7 600 k-m<sup>2</sup>. Kysymys on kokonaisuudessaan noin 12 000 k-m<sup>2</sup>:n hankkeesta. Mainitut yhtiöt tulevat toimimaan kiinteistöyhtiön perustajaosakkaina.

Hakijat pitävät yhteistyötä ja liittoumista erittäin hyödyllisenä ja välttämättömänä. Kampusalueella tulee olemaan yhteensä noin 5 000 opiskelijaa. Korkeakoulut suunnittelevat yhdistävänsä osan palveluista, mm. kirjaston ja terveystalon hoitosimulaatioluokat.

Hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutosehdotus nro 12223 on kiinteistötoimen ja hankkeen kanssa käytyjen neuvottelujen mukainen.

Kaupunginhallitus päätti 12.8.2013 (799 §) varata Arcada-säätiölle ja/tai perustettavan yhtiön lukuun suunnitellun urheilutoimintaa palvelevien rakennusten tontin (YU) 21677/5 tai siitä muodostettavan tontin ammattikorkeakoulu Arcadan urheilu- ja voimisteluhallin sekä siihen liittyvien opetus- ja testaustilojen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Samalla kaupunginhallitus päätti varata yhteisesti OP-Eläkekassalle, OP-Eläkesäätiölle, Pohjola Vakuutus Oy:lle ja A-Vakuutus Oy:lle perustettavan kiinteistöyhtiön lukuun suunnitellun toimitilarakennusten tontin (KTYO) 21677/6 tai siitä muodostettavan tontin Diakonia-korkeakoulu Oy:n opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen suunnittelua ja



09.04.2014

Kaj/10

toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2014 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos tulee lainvoimaiseksi.

Vuokrien määrittelyssä on huomioitu vastaavalle alueelle aiemmin vahvistetut vuokrauserusteet pyrkien yhdenmukaiseen ja johdonmukaiseen hinnoitteluun. Tonttien 21677/5 ja 6 laskennallinen k-m<sup>2</sup> -hinta hintatasossa 12/2013 (ind. 1901) on urheilutoimintaa palvelevien rakennusten sekä opetus-, hallinto- ja yhteiskäyttötilojen sekä julkisen palvelun tilojen osalta noin 304 euroa. Ehdotettu vuokra vastaa yleisten rakennusten tonteilta perittyä vuokratasoa, mihin tonttien tuleva käyttötarkoitus rinnastuu luonteeltaan.

Lisäksi tonttien 21677/5 ja 6 pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin esitetään sisällytettäväksi osto-optioehto, jonka mukaan tontin kauppahinta ja muut kaupan ehdot sovitaan myöhemmin erikseen. Osto-optiota on pidetty aikaisemmin tärkeänä koulutus- ja elinkeinopoliittisista syistä.

Arcadan ja Praktikumin sijoittuminen Arabianrantaan sekä nyt yhdessä Diakonia-ammattikorkeakoulu Oy:n kanssa Kyläsaareen vahvistaa aluetta voimakkaana osaamiskeskuksena, millä on positiivinen vaikutus koko itäisen kantakaupungin elinkeinokehitykseen.

Tontin 21677/6 rakentamisen aikataulu on kiireellinen, koska Diakin rakennuksen tulee valmistua vuoden 2015 aikana. Opetustoiminta tulee voida aloittaa uusissa tiloissa 1.1.2016 alkaen. Hankkeen ilmoituksen mukaan rakentaminen alkaa maanrakennus- ja perustamistöillä toukokuussa ja betonivalutöillä kesäkuussa 2014. Tontin 21677/5 rakentaminen alkaa arviolta vuoden 2015 alkupuolella, joten rakennus valmistunee vuonna 2016.

Kiinteistölautakunta esittää vuokrauserusteiden määräämistä kaupunginhallitukselle.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449  
martti.tallila(a)hel.fi